

Årsredovisning för

Brf Angloket

769638-7484

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ångloket, 769638-7484, med säte i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. BRF Ångloket är en äkta bostadsrättsförening som äger fastigheterna Penseln 1 och Penseln 2 på mark med äganderätt. Föreningen har 38 lägenheter med bostadsrätt och inga lokaler. Föreningen har ingen personal och anlitar en extern förvaltare för den löpande administrationen.

Vår förening är inte del av en samfällighet nu men den kommer att bli det i framtiden när området börjar bli klart.

En underhållsplan för Brf Ångloket har inte upprättats än.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har vi genomfört ett viktigt byte av leverantör för snöröjning i vår förening. Detta beslut har fattats för att sänka kostnaden för snöröjningen.

Under året har föreningen etablerat en trädgårdsgrupp. Syftet med att bilda denna grupp är att reducera kostnaderna för föreningens trädgårdsskötsel.

På grund av det rådande höga ränteläget har avgiften justerats upp med först 5% och sedan ytterligare 20% under året.

Mål och planer för framtiden

Föreningen har som mål att erbjuda medlemmarna ett trivsamt och tryggt boende, samt att sköta fastigheten på ett ekonomiskt och miljömässigt hållbart sätt. Föreningen följer den långsiktiga underhållsplanen som upprättades 2023 och som revideras årligen.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	2 532 485	1 298 235	-	-
Resultat efter finansiella poster	-519 965	-564 253	-	-
Soliditet, %	69	69	69	39
Årsavgift per kvm uppl med bostadsrätt	1 130	579	-	-
Skuldsättning per kvm	13 650	13 737	-	-
Skuldsättning per kvm uppl med bostadsrätt	13 650	13 737	-	-
Sparande per kvm	77	-72	-	-
Räntekänslighet	12	24	-	-
Energikostnad per kvm	264	108	-	-
Årsavg andel i % av totala rörelseintäkter	99	100	-	-

I enlighet med BFNAR 2023:1 har några nya nyckeltal lagts till. De nya nyckeltalen visas endast för år 2023-2024.

Avräkningsdag i förhållande till den byggande entreprenören var den 31 maj 2023, varför resultaträkningens poster i 2023 härrör från perioden juni-december. De nyckeltal för 2023 som baseras på poster i resultaträkningen kan därför inte direkt jämföras med motsvarande nyckeltal som beräknats på helårsbasis.

Upplysning vid förlust

Föreningens ekonomiska plan gjordes när ränteläget var på en mycket lägre nivå. För att ta höjd för de ökade kostnaderna höjdes avgiften innan inflyttning med 21%. Resultatet för det första verksamhetsåret var trots detta en förlust, och styrelsen beslutade, för att säkerställa den framtida långsiktiga finansieringen, att höja avgiften med ytterligare 5%. Styrelsen håller noggrann koll på utvecklingen och per 2024-07-01 har avgiften höjts med ytterligare 20%.

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	69 830 000		-564 253
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning till fond för yttre underhåll		67 000	-67 000
Årets resultat			-519 965
Vid årets slut	69 830 000	67 000	-1 151 218

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital -1 151 218 behandlas enligt följande:	
balanserat resultat	-631 253
årets resultat	-519 965
Totalt	-1 151 218
disponeras för:	
Avsättning till fond för yttre underhåll	69 000
balanseras i ny räkning	-1 220 218
Summa	-1 151 218

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	2 532 485	1 298 235
Övriga rörelseintäkter	3	23 718	2 678
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 556 203	1 300 913
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-865 921	-548 510
Övriga externa kostnader	5	-97 970	-73 612
Personalkostnader	6	-40 500	-45 000
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-691 824	-403 564
Summa rörelsekostnader		-1 696 215	-1 070 686
Rörelseresultat		859 988	230 227
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 379 956	-794 480
Summa finansiella poster		-1 379 953	-794 480
Resultat efter finansiella poster		-519 965	-564 253
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-519 965	-564 253
Skatter			
Årets resultat		-519 965	-564 253

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	99 773 612	100 465 436
Summa materiella anläggningstillgångar		99 773 612	100 465 436
Summa anläggningstillgångar		99 773 612	100 465 436
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		-	35 351
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 420	-
Summa kortfristiga fordringar		5 420	35 351
Kassa och bank			
Kassa och bank		157 140	240 441
Summa kassa och bank		-	-
Summa omsättningstillgångar		-	-
SUMMA TILLGÅNGAR		99 936 172	100 741 228

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		69 830 000	69 830 000
Fond för yttre underhåll		67 000	-
Summa bundet eget kapital		69 897 000	69 830 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-631 253	-
Årets resultat		-519 965	-564 253
Summa fritt eget kapital		-1 151 218	-564 253
Summa eget kapital		68 745 782	69 265 747
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	8	15 009 900	30 408 600
Summa långfristiga skulder		15 009 900	30 408 600
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		15 593 100	388 800
Leverantörsskulder		47 653	174 247
Skatteskulder		8 064	39 240
Övriga skulder		253 005	255 341
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		278 668	209 253
Summa kortfristiga skulder		16 180 490	1 066 881
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 936 172	100 741 228

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-519 965	-564 253
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	691 824	403 564
	171 859	-160 689
Betald skatt	-31 176	39 240
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	140 683	-121 449
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	29 931	3 141 256
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-59 515	563 946
Kassaflöde från den löpande verksamheten	111 099	3 583 753
Investeringsverksamheten		
Byggnad	-	-65 269 000
Mark	-	-17 850 000
Avyttring av dotterföretag	-	50 000
Förändring pågående arbeten	-	64 050 024
Inbetalda medlemsinsatser	-	35 264 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	16 245 524
Finansieringsverksamheten		
Amortering byggnadskreditiv	-	-47 000 000
Lösen revers	-	-6 430 214
Upptagna lån	-	31 089 000
Amortering av låneskulder	-194 400	-291 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-194 400	-22 632 814
Årets kassaflöde	-83 301	-2 803 537
Likvida medel vid årets början	240 441	3 043 978
Likvida medel vid årets slut	157 140	240 441

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Förenklingsregeln avseende periodiseringar tillämpats. Det innebär att föreningen inte längre periodiserar återkommande förutbetalda kostnader och upplupna kostnader.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

$(\text{Totalt eget kapital} + (100\% - \text{aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver})) / \text{Totala tillgångar}$

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm

Räntebärande skulder / totala kvm

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt.

Räntebärande skulder / kvm upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvm

Justerat resultat / totala kvm

Räntekänslighet

Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvm

Kostnad för värme, el och vatten / totala kvm

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter / total rörelseintäkt

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	2 293 906	1 165 854
Årsavgifter garage- och p-platser	220 229	125 094
Vattendebitering	18 350	7 287
Totalt	2 532 485	1 298 235

I årsavgiften ingår värme och kallvatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Pant & överlåtelseavgifter	13 229	2 624
Övrigt	10 489	54
Summa	23 718	2 678

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
EI	173 062	73 755
Värme	97 668	24 162
Vatten	321 303	144 027
Städning och renhållning	113 129	84 284
Snöröjning	41 332	45 526
Fastighetsförsäkring	50 591	59 998
Fastighetsförvaltning	45 943	116 758
Reparation och underåll av fastighet	5 734	-
Hissar	17 159	-
Totalt	865 921	548 510

Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förbrukningsmaterial	15 145	28 146
Kostnader för revision	13 433	-
Ekonomisk förvaltning	55 589	35 000
Övrigt	13 803	10 466
Summa	97 970	73 612

Not 6 Personal

Personal

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Medelantalet anställda	-	-
Summa	-	-

Arvoden och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvode	35 000	35 000
Sociala kostnader	5 500	10 000
Summa	40 500	45 000

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	100 869 000	17 750 000
-Nyanskaffningar	-	83 119 000
	100 869 000	100 869 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-403 564	
-Årets avskrivning enligt plan	-691 824	-403 564
	-1 095 388	-403 564
Redovisat värde vid årets slut	99 773 612	100 465 436

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas inom ett år från balansdagen	15 593 100	388 800
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas mellan ett och fem år från balansdagen	15 009 900	30 408 600
	30 603 000	30 797 400

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	31 089 000	31 089 000

Underskrifter

Norrtälje, den dag som framgår av de elektroniska underskrifterna

Mats Larsson
Styrelseordförande

Ulf Nystedt

Christer Gustafson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av
min elektroniska underskrift

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ångloket

Org.nr 769638-7484

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ångloket för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ångloket för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrtälje den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende